

CONCLUSIONI

Sez. A Fg. 10 Mapp. 1607 Sub. 6 e 7

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Immobile sito nel Comune di Chignolo, via Giuseppe Garibaldi Snc
Costituito da una unità immobiliare sita in un edificio al rustico, che si presenta in uno stato di cantiere non ultimato. Si distribuisce su due piani: al piano terra un ingresso ed un locale comunicante con l'adiacente Sub. 7, previsto uso autorimessa, oltre collegamenti verticali; al piano primo sono presenti tre locali ed un bagno, oltre disimpegno. Al piano primo è inoltre presente un ballatoio esclusivo esterno. Identificato come segue in catasto:

Catasto Fabbricati: Sezione: A; Foglio: 10; Particella: 1607; Subalterno: 6; Categoria: A/3; Classe: 2; Consistenza: 4 vani; Superficie Catastale Totale: 103 mq (Totale: escluse aree scoperte: 98 mq); Rendita 150,81 €.

Catasto Fabbricati: Sezione: A; Foglio: 10; Particella: 1607; Subalterno: 7; Categoria: C/6; Classe: 2; Consistenza: 13 mq; Superficie Catastale Totale: 15 mq; Rendita 26,18 €.

2 - DIRITTI REALI - COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

[redacted] in forza di TRASCRIZIONE
A FAVORE del 08/04/2003 - Registro Particolare 3867 Registro Generale 7869
Conservatoria di Pavia, Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 24230 del
24/03/2003, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

ISCRIZIONE CONTRO del 12/12/2012 - Registro Particolare 2959 Registro
Generale 18475 Conservatoria di Pavia, Pubblico ufficiale [redacted]
Repertorio 2944/2196 del 05/12/2012, IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. L'atto inerente alla presente
nota risulta richiamato all'interno dell'atto di pignoramento della procedura di cui
alla presente relazione fa parte. La nota risulta a favore di [redacted]

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 21/06/2019 - Registro Particolare 6993 Registro
Generale 10679 Conservatoria di Pavia, Pubblico ufficiale UFFICIALE
GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 3554 del 05/06/2019, ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La nota si
riferisce ad un pignoramento a favore di [redacted]
[redacted] contro [redacted] In data 30/01/2023 lo scrivente ha
provveduto ad inoltrare una relazione preliminare in cui evidenziava l'esistenza
di tale formalità. Il Giudice, in data 31/01/2023 emetteva provvedimento "alla
cancelleria per valutare riunione".
- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/11/2022 - Registro Particolare 15287 Registro
Generale 22992 Conservatoria di Pavia, Pubblico ufficiale UFFICIALE
GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 7009 del 15/10/2022, ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La
presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento

4 - VALORE

CORPO UNICO : € 46.404,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

46.404,00 € x 15%

6.960,60 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

nessuno

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale (oneri di sanatoria ovvero di ripristino allo stato licenziato ovvero per interventi di adeguamento, eventuali oneri pregressi non pagati)

Deprezzamento 30%

13.921,20 €

TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: 32.482,80 €

TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: 25.522,20 €

Sez. A Fg. 4 Mapp. 1321

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Immobile sito nel Comune di Chignolo, via San Mauro Snc
Costituito da un capannone, composto di un unico locale al piano terra e due aree esterne esclusive. Costituisce un'unità collocata all'interno di un edificio di maggiori dimensioni. Identificato come segue in catasto:
Catasto Fabbricati: Sezione: A; Foglio: 4; Particella 1321; Categoria: D/7, Rendita 593,40 €.

2 - DIRITTI REALI - COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

[REDACTED] in forza di TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/12/2004 - Registro Particolare 14576 Registro Generale 24468 Conservatoria di Pavia, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 25668/12461 del 12/11/2004, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. All'interno della relazione sono precisate alcune annotazioni, a cui si rimanda per una completa trattazione.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/12/2012 - Registro Particolare 2959 Registro Generale 18475 Conservatoria di Pavia, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2944/2196 del 05/12/2012, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno dell'atto di pignoramento della procedura di cui alla presente relazione fa parte. La nota risulta a favore di [REDACTED]
- ISCRIZIONE CONTRO del 13/12/2012 - Registro Particolare 2968 Registro Generale 18547, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2945/2197 del 05/12/2012, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. La presente nota appare riferirsi al bene identificato catastalmente alla Sez. A Fg 4 Mapp. 1321 e risulta a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] - Terzo Datore di ipoteca [REDACTED] La formalità è allegata di Annotazione n. 533 del 16/03/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) che tuttavia non riguarda il bene pignorato.

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 21/06/2019 - Registro Particolare 6993 Registro Generale 10679 Conservatoria di Pavia, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 3554 del 05/06/2019, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La nota si riferisce ad un pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] In data 30/01/2023 lo scrivente ha provveduto ad inoltrare una relazione preliminare in cui evidenziava l'esistenza di tale formalità. Il Giudice in data 31/01/2023 emetteva provvedimento alla Cancelleria per valutare riunione.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/11/2022 - Registro Particolare 15287 Registro Generale 22992 Conservatoria di Pavia, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 7009 del 15/10/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione. Quindi a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

CORPO UNICO: 90.336,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

90.336,00 € x 15%

13.550,40 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

nessuno

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale (oneri di sanatoria ovvero di ripristino allo stato licenziato ovvero per interventi di adeguamento, eventuali oneri pregressi non pagati)

Deprezzamento 15%

13.550,40 €

Deprezzamento per occupazione (pur in assenza di contratto)

Deprezzamento 5%

4.516,80 €

TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: 72.268,80 €

TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: 58.718,40 €

Sez. A Fg. 10 Mapp. 205/337 Catasto Fabbricati. Mapp. 327, Mapp. 1493, Mapp. 529, Mapp. 530, Mapp. 537 Catasto Terreni

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Sez. A Fg. 10 Mapp. 205/337 Catasto Fabbricati

Il bene risulta essere stato demolito. In loco è stato visionato il solo terreno sgombero. Identificato come segue in catasto:

Catasto Fabbricati: Sezione: A; Foglio: 10; Particella: 205 graffato al Mapp. 337; Categoria: A/6; Classe: 2; Consistenza: 4 vani; Rendita 84,70 €. Il fg. 10 mapp. 337 di 77 mq. indicato nel pignoramento è la corrispondenza a C.T. del 337

Fg. 10 Mapp. 327, 1493, 529, 530, 537 Catasto Terreni

I beni sono costituiti da un terreno non edificato.

2 - DIRITTI REALI - COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

Sez. A Fg. 10 Mapp. 205/337 Catasto Fabbricati, Fg. 10 Mapp. 327 Catasto Terreni

[REDACTED] in forza di atto [REDACTED] del 02/10/2001 Rep. 23027/10572 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia il 06/10/2001 Registro Particolare 9286 Registro Generale 15453.

Fg. 10 Mapp. 1493, 529, 530, 537 Catasto Terreni

Provenienza atto [REDACTED] del 10/07/1994 rep.158546, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia il 26/07/1994 Registro Particolare 6352 Registro Generale 8796.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 27/06/2002 - Registro Particolare 2466 Registro Generale 12195 Conservatoria di Pavia, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 23605 del 20/06/2002, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO. Si evidenzia che la nota risulta a favore di [REDACTED]. All'interno dell'atto di pignoramento è precisato che [REDACTED] ha concluso con [REDACTED] una cessione del credito.

Si riscontra annotamento n. 1655/05 per restrizione beni che però non riguarda i beni in esame.

La predetta ipoteca viene indicata anche se ante ventennio rispetto alla data di trascrizione del pignoramento. Detta ipoteca grava solo su bene di cui alla sezione A Foglio 10 Particella 205 graffato al Mapp. 337 di C.F. e sul corrispondente 337 a C.T.

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/12/2012 - Registro Particolare 2959 Registro Generale 18475 Conservatoria di Pavia, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2944/2196 del 05/12/2012, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno dell'atto di pignoramento della procedura di cui alla presente relazione fa parte. La nota risulta a favore di [REDACTED]

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 21/06/2019 - Registro Particolare 6993 Registro Generale 10679 Conservatoria di Pavia, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 3554 del 05/06/2019, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La nota si riferisce ad un pignoramento a favore di [REDACTED]

[redacted] contro [redacted] [redacted] In data 30/01/2023 lo scrivente ha provveduto ad inoltrare una relazione preliminare in cui evidenziava l'esistenza di tale formalità. Il giudice in data 31/01/2023 emetteva provvedimento "Alla Cancelleria per valutare riunione".

- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/11/2022 - Registro Particolare 15287 Registro Generale 22992 Conservatoria di Pavia, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 7009 del 15/10/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione, a favore di [redacted] contro [redacted] [redacted]

4 - VALORE

CORPO UNICO: 17.970,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

17.970,00 € x 15%

2.695,50 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale (mapp. 205-337)

A corpo

2.000,00 €

TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: 15.970,00 €

TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: 13.274,50 €



TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Numero di ruolo generale: **RGE 446/2022**



Esecuzione Immobiliare promossa da:



[REDACTED]



Contro



[REDACTED]



30.09.2023



Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

All'interno dell'atto di pignoramento è inserita la seguente descrizione dei beni, oggetto dell'esecuzione forzata:

"1) in via Garibaldi n. 201, appartamento costituito da ingresso, cucina soggiorno, due camere, bagno, balcone, due boxes, il tutto in catasto così distinto:

Catasto Fabbricati

Sezione A, foglio 10, particella 1607 (millesecentesette) sub.6, Via Giuseppe Garibaldi Snc piano T - 1, categoria A/ 3, classe 2, vani 4, rendita catastale euro 150,81.

Sezione A, foglio 10, particella 1607 sub 7, Via Giuseppe Garibaldi snc piano T, categoria C/ 6, classe 2, mq. 13, rendita catastale euro 26,18.

Confini in corpo: a nord il mappale 231 e mappale 1607 sub. 1; a est il mappale 1607 sub. 2; a sud il mappale 223; ad ovest il mappale 1607 sub. 4

2) In Via Garibaldi n. 153, fabbricato in fase di ristrutturazione con annessa area, il tutto in catasto così distinto:

Catasto fabbricati

Sezione A, foglio 10, particella 205 - particella 337 Via Giuseppe Garibaldi n. 157, piano T, categoria A/ 6, classe 2, vani 4, rendita catastale euro 84,70;

Catasto Terreni - Sezione censuaria di Chignolo

Foglio 10, part. 337, HA 0.00.77, di mq. 77;

Foglio 10, particella 327, HA 0.03.50, reddito dominicale euro 4,97, reddito agrario 2,35;

Foglio 10, particella 1493, Ha 0.00.74, reddito dominicale euro 0,88, reddito agrario euro 0,50;

Foglio 10, particella 529, Ha 0.00.12, reddito dominicale euro 0,12, reddito agrario euro 0,10;

Foglio 10, particella 530, Ha 0.00.07, reddito dominicale euro 0,07, reddito agrario euro 0,06;

Foglio 10, particella 537, Ha 0.00.08, reddito dominicale euro 0,09, reddito agrario euro 0,05;

Confini in corpo: a nord il mappale 200; a est i mappali 531 - 1229- 489 - 1490- 1491; a sud la Via pubblica e Via Umberto Terracini; ad ovest i mappali 204 - 274 - 275.

3) In via San Mauro n. 149, capannone con annessa area di pertinenza, in catasto così distinto:

Catasto fabbricati

Sezione A, Foglio 4, particella 1321 Via San Mauro snc piano T, categoria D/7, rendita catastale euro 593,40

Confini a nord il mappale 1251; a est il mappale 939; a sud il mappale 1322; ad ovest il mappale 1320”.

Il bene oggetto di pignoramento è individuato e censito come segue:

Bene 1

Ubicazione: Comune di Chignolo, via Giuseppe Garibaldi snc.

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED]

Catasto: Catasto Fabbricati: Sezione: A; Foglio: 10; Particella: 1607; Subalterno: 6; Categoria: A/3; Classe: 2; Consistenza: 4 vani; Superficie Catastale Totale: 103 mq (Totale: escluse aree scoperte: 98 mq); Rendita 150,81 €.

Bene 2

Ubicazione: Comune di Chignolo, via Giuseppe Garibaldi snc.

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED]

Catasto: Catasto Fabbricati: Sezione: A; Foglio: 10; Particella: 1607; Subalterno: 7; Categoria: C/6; Classe: 2; Consistenza: 13 mq; Superficie Catastale Totale: 15 mq; Rendita 26,18 €.



Bene 3

Ubicazione: Comune di Chignolo, via San Mauro Snc.

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [redacted]

Catasto: Catasto Fabbricati: Sezione: A; Foglio: 4; Particella 1321; Categoria: D/7, Rendita 593,40 €.



Bene 4

Ubicazione: Comune di Chignolo, via Giuseppe Garibaldi Snc.

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [redacted]

Catasto: Catasto Fabbricati: Sezione: A; Foglio: 10; Particella: 205 graffato al Mapp. 337; Categoria: A/6; Classe: 2; Consistenza: 4 vani; Rendita 84,70 €.

Il Fg. 10 Mapp 337, 77 mq, indicato nel pignoramento è la corrispondenza a C.T..



Bene 5

Ubicazione: Comune di Chignolo

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [redacted]

Catasto: Catasto Terreni: Foglio: 10; Particella 327; Qualità: Semin. Irrig.; Classe: 01; Superficie: 350 mq; Redditi: dominicale Euro 4,97 agrario Euro 2,35.



Bene 6

Ubicazione: Comune di Chignolo

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [redacted]



Catasto: Catasto Terreni: Foglio: 10; Particella 1493; Qualità: Semin. Irrig.; Classe: 01; Superficie: 74 mq; Redditi: dominicale Euro 0,88 Lire 1.695 agrario Euro 0,50 Lire 962.

Bene 7

Ubicazione: Comune di Chignolo

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED]

Catasto: Catasto Terreni: Foglio: 10; Particella 529; Qualità: Seminativo; Classe: 01; Superficie: 12 mq; Rendita Redditi: dominicale Euro 0,12 Lire 233 agrario Euro 0,10 Lire 192.

Bene 8

Ubicazione: Comune di Chignolo

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED]

Catasto: Catasto Terreni: Foglio: 10; Particella 530; Qualità: Seminativo; Classe: 01; Superficie: 7 mq; Rendita Redditi: dominicale Euro 0,07 Lire 136 agrario Euro 0,06 Lire 112.

Bene 9

Ubicazione: Comune di Chignolo

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED]

Catasto: Catasto Terreni: Foglio: 10; Particella 537; Qualità: Semin. Irrig.; Classe: 01; Superficie: 8 mq; Rendita Redditi: dominicale Euro 0,09 Lire 183 agrario Euro 0,05 Lire 104.

Descrizione sommaria

I beni oggetto del presente pignoramento si trovano nel Comune di Chignolo Po. Il Comune dista dal Capoluogo di Provincia Pavia circa km. 26 e dal Capoluogo di Regione Milano circa km. 42 ed è collegata alle due città attraverso linee ed autolinee extraurbane. Il Comune conta circa 4.005 abitanti ed il suo territorio si estende su una superficie di circa 23,12 chilometri quadrati. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il paese è servito altresì da scuole dell'infanzia, primaria, secondaria inferiore, farmacia ed istituti bancari.

LOTTO N. 1

Sez. A Fg. 10 Mapp. 1607 Sub. 6 e 7

Bene 1

Ubicazione: Comune di Chignolo, via Giuseppe Garibaldi snc.

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Catasto: Catasto Fabbricati: Sezione: A; Foglio: 10; Particella: 1607; Subalterno: 6; Categoria: A/3; Classe: 2; Consistenza: 4 vani; Superficie Catastale Totale: 103 mq (Totale: escluse aree scoperte: 98 mq); Rendita 150,81 €.

Coerenze da nord (Piano terra): Catasto Fabbricati Fg. 10 Mapp 1607 Sub. 1, Catasto Terreni Fg. 10 Mapp. 231, Sub. 2, Catasto Terreni Fg. 10 Mapp. 1663, Catasto Fabbricati Fg. 10 Mapp 1607 Sub. 7.

Coerenze da nord (Piano primo): In proiezione al piano terra Catasto Terreni Fg. 10 Mapp. 231, Catasto Fabbricati Fg. 10 Mapp 1607 Sub. 1, Catasto Terreni Fg. 10 Mapp. 231, proprietà di terzi, Catasto Terreni Fg. 10 Mapp. 1663, Fg 10 Mapp. 231.

Il bene è costituito da una unità immobiliare sita in un edificio al rustico, che si presenta in uno stato di cantiere non ultimato. Si distribuisce su due piani: al piano terra un ingresso ed un locale comunicante con l'adiacente Sub. 7, oltre collegamenti verticali; al piano primo sono presenti tre locali ed un bagno, oltre disimpegno. Al piano primo è inoltre presente un ballatoio esclusivo esterno.

Bene 2

Ubicazione: Comune di Chignolo, via Giuseppe Garibaldi snc.

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

<u>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</u>	non note
<u>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</u>	non note
<u>Atti di asservimento urbanistico:</u>	non noti
<u>Altre limitazioni d'uso:</u>	non note

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/12/2012 - Registro Particolare 2959 Registro

Generale 18475 Conservatoria di Pavia, Pubblico ufficiale [REDACTED]

Repertorio 2944/2196 del 05/12/2012, IPOTECA VOLONTARIA derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. L'atto inerente alla presente

nota risulta richiamato all'interno dell'atto di pignoramento della procedura di cui

alla presente relazione fa parte. La nota risulta a favore di [REDACTED]

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 21/06/2019 - Registro Particolare 6993 Registro

Generale 10679 Conservatoria di Pavia, Pubblico ufficiale UFFICIALE

GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 3554 del 05/06/2019, ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La nota si

riferisce ad un pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] In data 30/01/2023 lo scrivente ha

provveduto ad inoltrare una relazione preliminare in cui evidenziava l'esistenza

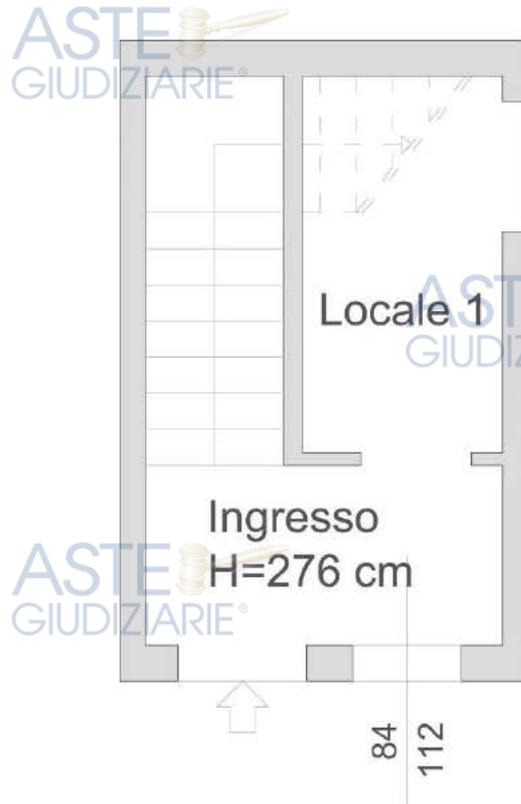
di tale formalità. Il Giudice, in data 31/01/2023 emetteva provvedimento "alla cancelleria per valutare riunione".

- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/11/2022 - Registro Particolare 15287 Registro Generale 22992 Conservatoria di Pavia, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 7009 del 15/10/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione, quindi a favore di [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]



Inseriamo ora di seguito la restituzione grafica, non in scala definita, del rilievo effettuato in loco.



Fot. 1 - Pianta Piano terra Sub. 6



Fot. 2 - Pianta Piano primo Sub. 6



Fot. 3 - Pianta Box Piano terra Sub. 7

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E CATASTALE

Conformità urbanistico-edilizia

Le pratiche edilizie relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Pratica 4/2004

- Domanda di Permesso di costruire del 07/08/2003 Prot. 5692
- Relazione sanitaria del 10/07/2003
- Parere igienico sanitario n. 1064 del 17/10/2003

- Richiesta prot. 8712 del 26/11/2003 con cui il Comune chiedeva di produrre la Convenzione di confine per aperture ed innalzamento del fabbricato
- Scrittura privata con il confinante del 05/12/2003
- Relazione sanitaria del 14/01/2004
- Permesso di Costruire n. 4 del 06/04/2004

All'interno del fascicolo della pratica è stata reperita una comunicazione non datata, riportante timbro e firma di [REDACTED] con cui veniva attestato che i lavori sono stati ultimati in data 30/03/2007. Codesta comunicazione appare totalmente contraria alla realtà, in quanto, in loco, l'edificio si mostra nel proprio stato di rustico, privo di componenti serramentistica e privo di impianti tecnici (riscaldamento, elettrico, idraulico).

Allegate alla pratica sono presenti due gruppi di tavole: 1a-2a e 1b-2b. gli elaborati contrassegnati con la lettera B risultano di più recedente produzione. Appare lecito dedurre che abbiano sostituito i precedenti, anche in considerazione del fatto che sugli stessi è riportato il timbro con riferimento al P.C. 04 del 06/04/04.

Dal confronto con quanto visionato in sede di sopralluogo, la pianta del piano primo mostra una distribuzione interna che differisce in toto con il corrispettivo progettuale. Non sono rispettate neppure le aperture di facciata, né per numero, né per dimensione, né per posizione. La sagoma del fabbricato non è stata mantenuta. Mentre in progetto si prevede un parallelepipedo, in loco il fronte corto ovest presenta un tracciato spezzato irregolare obliquo.

Al piano terra, in progetto, non è presente alcuna ripartizione tra l'ingresso ed il locale 1.

Si evidenzia inoltre che la camera 2 non appare in possesso dei rapporti aeroilluminanti minimi. Nessuna delle due camere da letto raggiunge i 14 mq per una camera matrimoniale.

Anche la forma del balcone differisce alle estremità, in cui il progetto prevede un raccordo curvilineo ed una lunghezza su tutto il fronte, mentre in loco è presente una forma rettangolare regolare ed una lunghezza ridotta. In aggiunta la lunghezza totale

del fabbricato appare superiore rispetto ai 16,40 m previsti dalla tavola 2B. Più specificatamente la lunghezza è pari a ml. 16,40 circa in lato sud ed è pari a circa ml. 16,70 – 16,80 circa sul lato nord.

Analizzando la sezione si apprende che il progetto evidenziava un soffitto orizzontale planare di separazione dal sottotetto mentre il sopralluogo ha presentato una copertura inclinata a vista. Al P.T. è progettualmente prevista altezza pari a m. 2,30 mentre di fatto è pari a ml. 2,70 circa.

In assenza di una pianta della copertura e di una sezione sul lato corto non è possibile esprimersi sulla corrispondenza della forma della copertura.

In virtù delle informazioni disponibili e della trattazione esposta si evidenzia che il fabbricato non corrisponde al progetto presentato e alcune discrepanze emerse non appaiono completamente compatibili con il regolamento di igiene (vedasi per esempio il RAI camera 2).

La conformazione del box auto appare essere stata mantenuta, anche se lo stesso è leggermente più corto di quanto progettualmente previsto. Sulla maggiore altezza si è già detto.

Lo stato dell'immobile al rustico, le difformità riscontrate rispetto al progetto approvato (di cui è stata data fine lavori anche se gli stessi non sono finiti) rendono almeno necessarie nuove pratiche edilizie più eventuali sanatorie. Inoltre, l'immobile è leggermente più lungo di quanto progettualmente previsto, non potendo escludere un minimo sconfinamento. In ogni caso preventivamente occorrerà valutare se lo stato realizzato dell'immobile sia compatibile con lo strumento urbanistico (anche di allora) e se quindi risulti possibile il completamento dell'immobile senza particolari stravolgimenti. Detta operazione non è oggi fattibile da parte del C.T.U. perché il fabbricato comprende anche beni di proprietà di terzi. Il C.T.U. ritiene di dover prevedere un deprezzamento del valore del bene per gli adempimenti che si dovranno effettuare e/o ripristini, indicativamente stimabile in ragione del 30%. E' evidente che si tratta di un deprezzamento forfettario ed indicativo che presuppone la possibilità di completare il fabbricato senza stravolgimenti particolari. Per sapere con certezza se ciò

sia possibile occorrerebbe affrontare uno studio di fattibilità in corso di C.T.U., per il quale il C.T.U. resta a disposizione se ritenuto necessario.

Conformità catastale

Le pratiche catastali relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Visura catastale: riporta correttamente il nominativo dell'intestatario. Si evidenzia che lo stato dei luoghi si presenta come un cantiere non ultimato. Pertanto, la categoria corretta dovrebbe essere F/3 a non A/3 come indicato in visura, seppure la categoria F/3 può avere durata temporanea.

Scheda catastale

Sub. 6: si rileva la presenza di una tramezza non indicata nel documento al piano terra. Inoltre, al piano primo, il locale del bagno, raffigurato nella scheda con le pareti di lunghezza maggiore parallele, nella realtà dei luoghi possiede una forma irregolare e tali setti divergono.

Sub. 7: si precisa che lo stato dei luoghi visionato non presenta l'installazione del serramento carrabile di ingresso al bene e, pertanto, nella configurazione visionata il locale rimarrebbe aperto su un lato.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

CARATTERISTICHE GENERALI

Fondazioni: non verificabile

Strutture portanti verticali: non verificabile potenzialmente calcestruzzo armato

Travi: non verificabile potenzialmente calcestruzzo armato

Muratura di tamponamento: setti in laterizio

Solai: solaio in latero cemento

Copertura: copertura con struttura lignea.

Si inserisca la seguente tabella, indicativa della composizione del bene.

Mapp. 1607 Sub. 6		
VANO	SUPERFICIE NETTA	MANUTENZIONE
Ingresso	3,91	Edificio in corso di costruzione
Locale 1	4,57	Edificio in corso di costruzione
Cucina/Soggiorno	27,26	Edificio in corso di costruzione
Camera 1	12,23	Edificio in corso di costruzione
Camera 2	11,42	Edificio in corso di costruzione
Bagno	7,38	Edificio in corso di costruzione
Disimpegno	7,49	Edificio in corso di costruzione
Ballatoio	13,97	Edificio in corso di costruzione

Mapp. 1607 Sub. 7		
VANO	SUPERFICIE NETTA	MANUTENZIONE
Box	12,98	Edificio in corso di costruzione

CARATTERISTICHE E FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARI

L'edificio si presenta come un edificio in costruzione allo stato di rustico, privo di finiture, infissi ed impianti. Le pareti interne ed esterne si presentano in laterizio non intonacato, gli orizzontamenti mostrano la sola parte strutturale, la copertura risulta montata.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

LA SUPERFICIE LORDA

Proponiamo di seguito le superfici lorde relative ai locali degli immobili oggetto della presente relazione estimativa

Sez. A Fg. 10 Mapp. 1607 Sub. 6	Superfici
Piano terra unità abitativa	14,91
Piano primo unità abitativa	84,11
Piano primo Ballatoio	13,97
Sez. A Fg. 10 Mapp. 1607 Sub. 7	Superfici
Box auto	15,60

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

la superficie netta dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni;

il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);

il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;

il 50% della superficie dei balconi;

Per ogni tipologia di locale sarà applicato un opportuno coefficiente che verrà applicato puntualmente in tabella.

Sez. A Fg. 10 Mapp. 1607 Sub. 6	Superfici	Coefficienti	Superficie corretta
Piano terra unità abitativa	14,91	1,00	14,91
Piano primo unità abitativa	84,11	1,00	84,11
Piano primo Ballatoio	13,97	0,50	6,99
Superficie commerciale parametrata			106,01

Sez. A Fg. 10 Mapp. 1607 Sub. 7	Superfici
Box auto	15,60

CRITERIO DI STIMA

Si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di perizia, per via sintetica comparativa.

Fonti di Riferimento:

1) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che per abitazioni civili in stato conservativo normale riporta valori compresi fra €/mq. 1.100,00 ed €/mq. 1.200,00. Box auto valori compresi fra €/mq. 560 e €/mq. 710.

2) Scenario Immobiliare Pavese 2021/2022 edito da F.I.M.A.A. Pavia, Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, che per appartamenti nuovo ristrutturato riporta valori

compresi fra €/mq. 750,00 ed €/mq. 950,00 e per appartamenti vecchi/da ristrutturare valori compresi fra €/mq. 100,00 ed €/mq. 150,00 e per autorimesse valori compresi fra € 2.000,00 ed € 5.000,00 a seconda se da ristrutturare o nuovi.

In considerazione del fatto che l'unità in questione fa parte di un edificio in corso di lavorazioni edili non ultimate ed è sostanzialmente al rustico, in considerazione della necessità di portare a termine le opere, si ritiene che il valore unitario sia pari a €/mq. 400,00.

Valore unitario: €/mq. 400,00

Valore a corpo Sub. 7: 4.000,00 €

Valore dell'immobile: € (400,00 x 106,01) = 42.404,00 € + 4.000,00 € = 46.404,00 €

RIEPILOGO LOTTO N. 1

CORPO UNICO: 46.404,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

46.404,00 € x 15%

6.960,60 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

nessuno

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale (oneri di sanatoria ovvero di ripristino allo stato licenziato ovvero per interventi di adeguamento, eventuali oneri pregressi non pagati)

Deprezzamento 30%

13.921,20 €



**TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER
DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: 32.482,80 €**

**TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER
DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: 25.522,20 €**



LOTTO N. 2

Sez. A Fg. 4 Mapp. 1321

Bene 3

Ubicazione: Comune di Chignolo, via San Mauro Snc.

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [redacted]

Catasto: Catasto Fabbricati: Sezione: A; Foglio: 4; Particella 1321; Categoria: D/7, Rendita 593,40 €.

Coerenze da nord: Catasto Terreni Fg. 10 Mapp. 1251, 939, 1322, 1320.

Il bene è costituito da un capannone, composto di un unico locale al piano terra e due aree esterne esclusive. Costituisce un'unità collocata all'interno di un edificio di maggiori dimensioni.

Si precisa che, al momento del sopralluogo, avvenuto in data 16/03/2023 con un delegato della proprietà qualificatosi come sig. [redacted] [redacted] dall'analisi dello stato dei luoghi l'immobile appare utilizzato. Da informazioni assunte dal delegato della proprietà, i beni sono utilizzati da società terze (non sono stati indicati quali esse siano) senza alcun contratto di affitto e/o locazione. È stato possibile accedere a tutte le parti degli immobili.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietario:

- [redacted]

Precedenti proprietari nel ventennio ipocatastale

[REDACTED] in merito ad un precedente identificativo catastale che ha generato il Sez. A Fg. 4 Mapp. 1321.

La provenienza in capo a [REDACTED] è ante ventennio

Passaggi di proprietà

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/12/2004 - Registro Particolare 14576 Registro Generale 24468 Conservatoria di Pavia, Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 25668/12461 del 12/11/2004, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

Accesso e scarico si praticano in lato di sud del mappale 675 da destinare a strada in servitù passiva a favore dei beni di proprietà [REDACTED] o aventi causa, procedendo sui mappali 677, 682, 687, 690, destinati a strada [REDACTED] o aventi causa per accedere in lato di sud sulla strada di P.L.

N.B.: si segnala che nella procedura esecutiva non è stato pignorato il bene di cui alla Sez. A Fg. 4 Mapp. 1320 F1 di mq. 222.

In merito a detto mappale 1320 occorre segnalare quanto segue. Lo stesso consente di accedere (almeno) anche agli attuali beni di cui ai mappali 1251, 1322, 1323 ora di proprietà di terzi. Dalla visura ipotecaria fatta in capo a [REDACTED] risulta che il mappale 1322 è stato venduto da [REDACTED] a terzi in forza di atto [REDACTED] del 19.12.2011 rep. 1631/1228 trascritto a Pavia il 27.12.2011 ai n.ri 13845/22256. Sulla nota di trascrizione di detto atto non ci sono specifici riferimenti al mappale 1320.

Dalla visura ipotecaria fatta in capo a [REDACTED] risulta che il mappale 1323 è stato venduto da [REDACTED] a terzi in forza di atto [REDACTED] dell'11.06.2012 rep. 9295/4792 trascritto a Pavia il 18.06.2012 ai n.ri 6568/9424 e 6569/9425. Sulla nota di trascrizione 6568 viene detto che il transito avviene direttamente sul mappale n. 1320 passando verso sud sui mappali 677-682-687 destinati a strada accessoria La parte venditrice

nel confermare quanto sopra riportato costituisce a carico dell'area di sua proprietà identificata nel catasto fabbricati alla Sez. A Fg. 4 mappale 1320....ed a vantaggio dell'immobile in contratto al mappale 1323 fg. 4 Sez. A a titolo gratuito, servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio, mediante ogni sorta di veicolo, sulla nota di trascrizione 6569 viene detto che il transito avviene direttamente sul mappale n. 1320 passando verso sud sui mappali 677-682-687 destinati a strada accessoria come convenuto nel più volte citato atto in data 12 novembre 2004 n. 25668-12461 di repertorio in autentica dott. [REDACTED] [REDACTED] che qui espressamente si trascrive: accesso e scarico : si praticano in lato sud dal mappale 675, da destinare a strada in servitù passiva a favore dei beni di proprietà [REDACTED] o aventi causa, procedendo sui mappali 677-682-687-690 destinati a strada [REDACTED] [REDACTED] o aventi causa per accedere un lato di sud sulla strada di P.L. La strada di accesso e scarico dei beni è distinta in mappa sui mappali 675-677-682-687-390..... La parte venditrice nel confermare quanto sopra riportato costituisce a carico dell'area di sua proprietà identificata nel catasto fabbricati alla Sez. A Fg. 4 mappale 1320....ed a vantaggio dell'immobile in contratto al mappale 1323 fg. 4 Sez. Urb. A meglio sopra descritto a titolo gratuito, servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio, mediante ogni sorta di veicolo.

Dalla visura ipotecaria fatta in capo a [REDACTED] risulta che i mappali 670 e 1242 fg. 4 (oggi 1251) sono stato venduti da [REDACTED] a terzi, quanto al mappale 670 in forza di atto [REDACTED] del 27.03.2006 rep. 27096/13553 trascritto a Pavia il 14.04.2006 ai n.ri 5397/9890 e quanto al mappale 1242 in forza di atto [REDACTED] [REDACTED] del 03.12.2007 rep. 2680/1900 trascritto a Pavia il 19.12.2007 ai n.ri 16656/29892 il 19.12.2007. Sulla nota di trascrizione 5397 viene detto che accesso e scarico si praticano in lato di sud dai mappali 672, 674 E 675 da destinare a strada in servitù passiva a favore del mappale 670 ..., procedendo sui mappali 677-

682-687-690 destinati a strada per accedere in lato di sud alla strada di P.L.....Sulla nota di trascrizione 16656 viene detto che accesso e scarico si praticano in lato di sud dai mappali 1243, 1244 e 675, da destinarsi a strada in servitù passiva a favore dei mappali 670 e 1242, procedendo sui mappali 677-682-687-690 destinati a strada per accedere in lato di sud alla strada di P.L.

A questo punto il C.T.U. segnala che, posto che nella procedura esecutiva non è stato pignorato il bene di cui alla Sez. A Fg. 4 Mapp. 1320 F1 di mq. 222, o nella vendita del bene pignorato (mappale 1321) si può inserire servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio, mediante ogni sorta di veicolo (sempre che detta servitù non sia implicita in considerazione che in caso contrario il bene non avrebbe accesso) o, appunto, il bene pignorato non avrebbe accesso. Trattandosi di aspetto squisitamente giuridico, il C.T.U. si limita ad evidenziare la cosa, lasciando le valutazioni alla procedura.

Il C.T.U. non ha seguito la storia della proprietà dei beni sopra indicati, in quanto non oggetto direttamente della procedura di pignoramento di cui la presente relazione fa parte.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

<u>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</u>	non note
<u>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</u>	non note
<u>Atti di asservimento urbanistico:</u>	non noti
<u>Altre limitazioni d'uso:</u>	non note

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/12/2012 - Registro Particolare 2959 Registro Generale 18475 Conservatoria di Pavia, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2944/2196 del 05/12/2012, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno dell'atto di pignoramento della procedura di cui alla presente relazione fa parte. La nota risulta a favore di [REDACTED]

- ISCRIZIONE CONTRO del 13/12/2012 - Registro Particolare 2968 Registro Generale 18547, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2945/2197 del 05/12/2012, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. La presente nota appare riferirsi al bene identificato catastalmente alla Sez. A Fg 4 Mapp. 1321 e risulta a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] - Terzo Datore di ipoteca [REDACTED] La formalità è allegata di Annotazione n. 533 del 16/03/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) che tuttavia non riguarda il bene pignorato.

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 21/06/2019 - Registro Particolare 6993 Registro Generale 10679 Conservatoria di Pavia, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 3554 del 05/06/2019, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La nota si riferisce ad un pignoramento a favore di [REDACTED]



[redacted] contro [redacted] [redacted] In data 30/01/2023 lo scrivente ha provveduto ad inoltrare una relazione preliminare in cui evidenziava l'esistenza di tale formalità. Il Giudice in data 31/01/2023 emetteva provvedimento alla Cancelleria per valutare riunione.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/11/2022 - Registro Particolare 15287 Registro Generale 22992 Conservatoria di Pavia, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 7009 del 15/10/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione. Quindi a favore di [redacted]

[redacted] contro [redacted] [redacted]



Inseriamo ora di seguito la restituzione grafica, non in scala definita, del rilievo effettuato in loco.



Fot. 4 - Pianta Piano terra

Conformità urbanistico-edilizia

Le pratiche edilizie relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Pratica DIA 5107/2004

- Denuncia di inizio attività Prot. 5107 del 14/06/2004, a nome [REDACTED]
- Calcoli planivolumetrici del 17/05/2004
- Relazione sanitaria del 17/05/2004
- Parere igienico sanitario n. 633 del 31/05/2004
- Richiesta di integrazione del 23/06/2004 prot. 5107
- Comunicazione di inizio lavori del 28/07/2005
- Frontespizi tavole progettuali

Pratica DIA 2514/2007 Variante

- Denuncia di inizio attività Prot. 2514 del 30/05/2007 + Comunicazione di motivi ostativi alla conclusione del procedimento prot. 3008 del 29.06.2007 (annullata e sostituita da DIA 3033 del 02/07/07); entrambe le DIA a nome [REDACTED]
- Calcoli planivolumetrici del 25/05/2007
- Relazione tecnica del 25/05/2007
- Relazione tecnica di asseverazione del 25/05/2007
- Relazione sanitaria Prot. 679/07 del 25/05/2007
- Parere igienico sanitario n. 679 del 02/08/2007
- Parere ARPA Prot. 118859 del 30/08/2007
- Comunicazione di fine lavori parziale del 22/02/2008 Prot. 777 (relativa al capannone n. 3 censito al fg.4 mapp. 1251)
- Certificato di collaudo del 22/02/2008 (relativa al capannone n. 3)

- Dichiarazione di agibilità del 12/03/2008 prot. 1085 (relativa a capannone fg. 4 mapp. 1251)
- Dichiarazione sostitutiva di notorietà del 25.05.2007

Pratica DIA 3746/2011

- Denuncia di inizio attività Prot. 3746 del 24/06/2011, a nome [REDACTED]
- Relazione tecnica di asseverazione
- Relazione sanitaria del 16/06/2011
- Convenzione per edificazione a confine del 25/06/2011
- Calcoli planivolumetrici
- Ordine motivato di non eseguire i lavori prot. 4116
- Integrazione documentale del 26/07/2011 prot. 4284
- Comunicazione di inizio lavori del 08/08/2011 prot. 4515
- Comunicazione di fine lavori parziale del 25/10/2011 dei capannoni denominati "A" e "B" (non riguardante il bene in esame)
- Relazione e certificato di collaudo del 10/10/2011
- Dichiarazione di agibilità del 17/11/2011 prot. 6230 (relativa ai capannoni fg4 4 mapp. 1322 e 1323 (non riguardante il bene in esame))

La sequenza di pratiche sopra esposte ricostruisce l'iter burocratico di edificazione del bene in esame. All'interno di esse il cespite pignorato appare identificarsi, nell'ultima pratica, con la lettera C. Si evidenzia che per tale bene non è stata presentata la comunicazione di fine lavori e, pertanto, l'opera non può essere considerata compiuta e necessita ulteriori passaggi burocratici comunali.

Inoltre, rispetto all'ultimo stato assentito dal Comune, durante il sopralluogo è stato verificato che non sono stati edificati i locali ufficio, Wc e disimpegno. Si rileva una lieve differenza di misura della finestra e porta-finestra-apertura sul fronte sud-ovest e minime differenze sulle misure edificate. Non risultano posati i cancelli pedonale e

carraio, il cortile posteriore, previsto in ghiaietto è asfaltato. La recinzione posteriore che divide dal lotto a fianco è in rete metallica plastificata anziché piantone e pannelli tipo zincato preverniciato.

Non si è in grado di valutare i RAI posto che i lucernari sono in copertura e non raggiungibili se non con ponteggi o trabattelli.

In considerazione del fatto che nella originaria DIA del 2004 si dava atto che l'immobile era inserito in P.L., considerando che non è risultato appurabile se il predetto P.L. è chiuso e collaudato, si provvederà a quantificare in via prudenziale un deprezzamento del valore del bene, anche in considerazione della necessità dei passaggi burocratici-amministrativi necessari per completare e chiudere le opere progettualmente previste, fatte salve eventuali problematiche in merito al fatto che l'ultima DIA, risalente al 2011, è ormai scaduta.

Si deve peraltro segnalare che sul parere ASL n. 633/04 del 31.05.2004 allegato alla DIA 5107/2004 al punto 13 è indicata la previsione di vespaio aerato previsto dall'art. 3.2.6 del Regolamento Locale di Igiene. Non è indicato se il vespaio sia da realizzare solo nella zona uffici-bagni o in tutto il capannone. In loco non si riscontrano segni dell'esecuzione di detto vespaio.

Sul parere ASL n. 679/07 del 02.08.2007 allegato alla DIA 3033/2007 non ci sono più riferimenti sul vespaio, ipotizzando valga quanto detto con il parere sopra indicato.

Si deve inoltre segnalare quanto segue.

1) Nella DIA prot. 5107/2004, con richiesta di integrazione del 23/06/2004 prot. 5107 il Comune chiedeva, tra le altre cose, la produzione del titolo di proprietà o sottoscrizione di tutti gli atti anche da parte della proprietà attualmente in essere. Il C.T.U. segnala che le tavole progettuali, di cui si allegano i frontespizi, sono firmate anche da ██████████ allora proprietaria.

2) Nella DIA prot. 2514/2007 c'è comunicazione di motivi ostativi alla conclusione del procedimento prot. 3008 del 29.06.2007 con cui viene dato atto della mancanza di varia documentazione; al punto 2 di detta comunicazione è richiesta la produzione del titolo di proprietà. Nella pratica edilizia è stata riscontrata "DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI

NOTORIETA" datata 25.05.2007 nella quale [redacted] dichiara di acquistare l'area oggetto della DIA con preliminare di vendita dalla Soc. [redacted] e che la stipula dell'atto notarile avverrà con l'approvazione del tipo di frazionamento in corso di stesura. È peraltro scritto che "La Soc. [redacted] sottoscrive consapevole di quanto dichiarato dal sig. [redacted] che ne accetta i contenuti" La dichiarazione risulta firmata sia da [redacted] che da [redacted]

Il C.T.U. segnala che la vendita dell'area da [redacted] a [redacted] non è poi avvenuta, non avendola riscontrate nelle verifiche ipotecarie fatte.

Conformità catastale

Le pratiche catastali relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Visura catastale: riporta correttamente il nominativo dell'intestatario e la categoria

Scheda catastale: la scheda riporta la presenza di un locale ufficio, un bagno ed un disimpegno ad esso. Lo stato dei luoghi non mostra tali locali.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

CARATTERISTICHE GENERALI

Fondazioni: non verificabile potenzialmente calcestruzzo armato

Strutture portanti verticali: struttura prefabbricata in calcestruzzo armato

Travi: struttura prefabbricata in calcestruzzo armato

Muratura di tamponamento: struttura prefabbricata in calcestruzzo armato

Copertura: struttura prefabbricata in calcestruzzo armato

Pavimentazione: battuto di cemento

Si inserisca la seguente tabella, indicativa della composizione del bene.

Mapp. 1321		
VANO	SUPERFICIE NETTA	MANUTENZIONE
Capannone	210,03	Normale per la tipologia di locale

CARATTERISTICHE E FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARI

L'edificio è costituito da un capannone sito all'interno di un edificio a schiera di maggiori dimensioni, di cui il bene pignorato fa parte. È composto da un unico ambiente e da due aree esterne esclusive. È munito di ampi portoni carrabili, una portafinestra ed una finestra. Sul lato est è presente una vetrata tipo Uglass e in copertura dei lucernari.

L'impianto elettrico non appare eseguito.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

LA SUPERFICIE LORDA

Proponiamo di seguito le superfici lorde relative ai locali degli immobili oggetto della presente relazione estimativa

Sez. A Fg. 4 Mapp. 1321	Superfici
Capannone	219,06
Aree esterne esclusive	135,60

LA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

la superficie netta dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni;

il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);

il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;

il 50% della superficie dei balconi;

Per ogni tipologia di locale sarà applicato un opportuno coefficiente che verrà applicato puntualmente in tabella.

Sez. A Fg. 4 Mapp. 1321	Superfici	Coefficienti	Superficie corretta
Capannone	219,06	1,00	219,06
Aree esterne esclusive	135,60	0,05	6,78
Superficie commerciale parametrata			225,84

CRITERIO DI STIMA

Si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di perizia, per via sintetica comparativa.

Fonti di Riferimento:

- 1) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che per capannoni industriali normali riporta valori compresi fra €/mq. 245,00 ed €/mq. 325,00.
- 2) Scenario Immobiliare Pavese 2021/2022 edito da F.I.M.A.A. Pavia, Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, che per capannoni riporta compresi fra €/mq 200,00 ed €/mq 500,00 a seconda se da ristrutturare o nuovi.

In considerazione delle caratteristiche dell'edificio, delle problematiche evidenziate, si ritiene che il valore unitario sia pari a €/mq. 400,00.

Valore unitario: €/mq. 400,00

Valore dell'immobile: € (400,00 x 225,84) = 90.366,00 €

RIEPILOGO LOTTO N. 2

CORPO UNICO: 90.336,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Riduzione del valore 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

90.336,00 € x 15%

13.555,40 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

nessuno

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale (oneri di sanatoria ovvero di ripristino allo stato licenziato ovvero per interventi di adeguamento, eventuali oneri pregressi non pagati)

Deprezzamento 15%

13.555,40 €

Deprezzamento per occupazione (pur in assenza di contratto)

Deprezzamento 5%

4.516,80 €

**TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER
DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: 72.268,80 €**

**TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER
DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC 58.718,40 €**

LOTTO N. 3

**Sez. A Fg. 10 Mapp. 205/337 Catasto Fabbricati. Mapp. 327,
Mapp. 1493, Mapp. 529, Mapp. 530, Mapp. 537 Catasto Terreni**

Sez. A Fg. 10 Mapp. 205/337

Bene 4

Ubicazione: Comune di Chignolo, via Giuseppe Garibaldi Snc.

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [redacted]

Catasto: Catasto Fabbricati: Sezione: A; Foglio: 10; Particella: 205 graffato al Mapp. 337; Categoria: A/6; Classe: 2; Consistenza: 4 vani; Rendita 84,70 €.

Coerenze da nord: Catasto Terreni Fg. 10 Mapp. 200, 1687, 531, 529, 530, 537, 327, 274, 204

Il bene risulta essere stato demolito. In loco è stato visionato il solo terreno sgombero.

L'atto di pignoramento e la relativa trascrizione riporta il Fg. 10 Mapp. 337 sia in versione Catasto Fabbricati che in versione Catasto Terreni. Si precisa che il numerativo porta al medesimo cespite, che sarà analizzato, di conseguenza, una volta sola

Il Fg. 10 Mapp 337, 77 mq, indicato nel pignoramento è la corrispondenza a C.T. del 337

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietario:

L'attuale proprietario risulta l'unico intestatario del bene all'interno del ventennio catastale.

E-mail: [redacted] libero.it • PEC [redacted] geopec.it

Provenienza atto [redacted] del 02/10/2001 Rep. 23027/10572 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia il 06/10/2001 Registro Particolare 9286 Registro Generale 15453.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non note

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: non note

Atti di asservimento urbanistico: non noti

Altre limitazioni d'uso: non note

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 27/06/2002 - Registro Particolare 2466 Registro

Generale 12195 Conservatoria di Pavia, Pubblico ufficiale [redacted] [redacted]

Repertorio 23605 del 20/06/2002, IPOTECA VOLONTARIA derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO. Si evidenzia che la nota

risulta a favore di [redacted] All'interno dell'atto

di pignoramento è precisato che [redacted] [redacted] ha concluso con [redacted]

[redacted] una cessione del credito.

Si riscontra annotamento n. 1655/05 per restrizione beni che però non riguarda

i beni in esame.

La predetta ipoteca viene indicata anche se ante ventennio rispetto alla data di

trascrizione del pignoramento.

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/12/2012 - Registro Particolare 2959 Registro

Generale 18475 Conservatoria di Pavia, Pubblico ufficiale [redacted]

Repertorio 2944/2196 del 05/12/2012, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno dell'atto di pignoramento della procedura di cui alla presente relazione fa parte. La nota risulta a favore di [REDACTED]

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 21/06/2019 - Registro Particolare 6993 Registro Generale 10679 Conservatoria di Pavia, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 3554 del 05/06/2019, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La nota si riferisce ad un pignoramento a favore di [REDACTED]

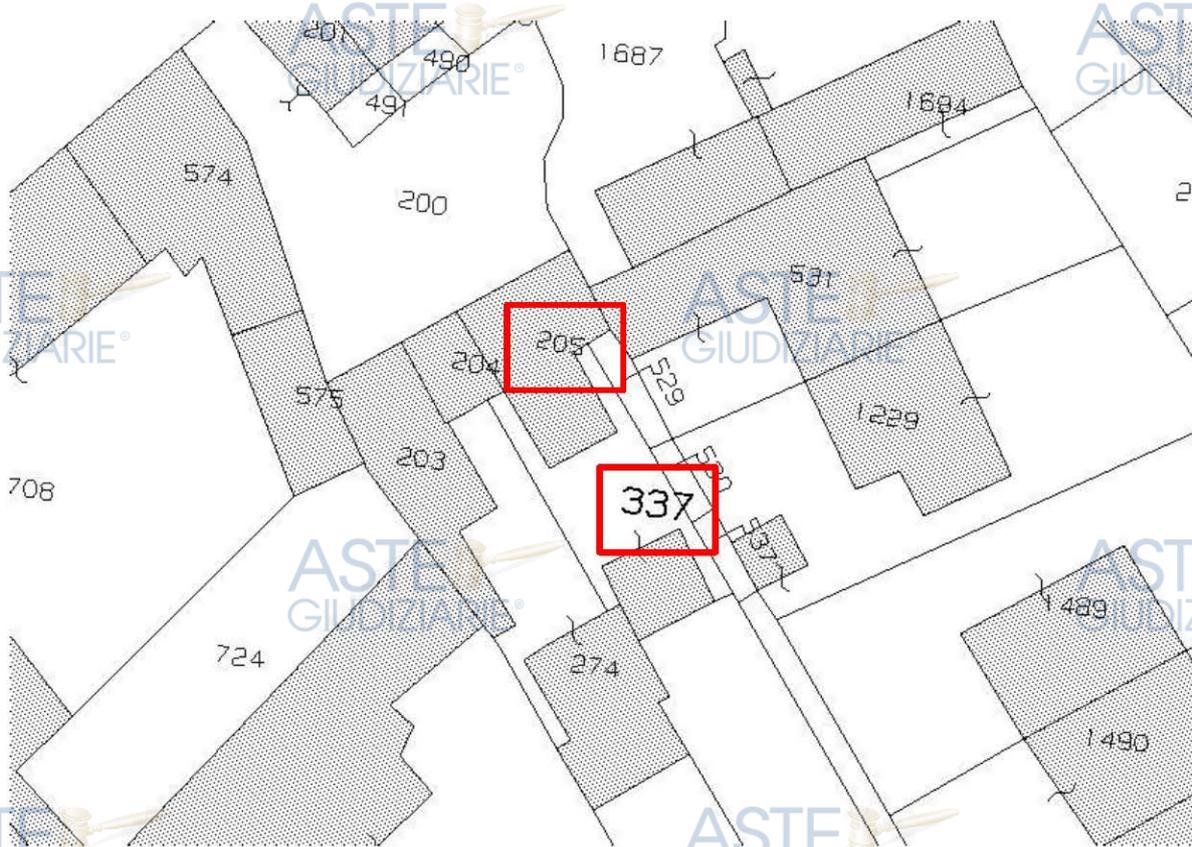
[REDACTED] contro [REDACTED] In data 30/01/2023 lo scrivente ha provveduto ad inoltrare una relazione preliminare in cui evidenziava l'esistenza di tale formalità. Il giudice in data 31/01/2023 emetteva provvedimento "Alla Cancelleria per valutare riunione".

- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/11/2022 - Registro Particolare 15287 Registro Generale 22992 Conservatoria di Pavia, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 7009 del 15/10/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione, a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Si evidenzia che l'edificio originariamente presente in loco risulta demolito.

Si fornisce una rappresentazione catastale desunta dall'estratto di mappa catastale.



Fot. 5 - Estratto di mappa catastale

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E CATASTALE

Conformità urbanistico-edilizia

Durante l'accesso agli atti esperito presso il Comune non sono state mostrate allo scrivente pratiche efferenti la demolizione dell'edificio o l'eventuale presentazione di pratiche volte alla demolizione e ricostruzione del fabbricato.

All'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto è specificato che il cespite in esame si colloca in parte in "ambiti residenziali del tessuto storico (A)" ed in parte "art. 29 ambiti residenziali a bassa densità (B3)".

Conformità catastale

Nonostante l'edificio originariamente presente in loco sia stato demolito, la visura catastale riporta ancora la categoria residenziale. Dovrà essere predisposta la pratica di aggiornamento catastale per conformarsi allo stato dei luoghi. La scheda catastale non risulta acquisibile.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il bene mostra un terreno non edificato.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

SUPERFICIE

Le visure catastali dei Mappali catastali 205 e 337 a Catasto Terreni riportano le seguenti superfici:

Mapp. 205: 71 mq.

Mapp. 337: 77 mq.

TOTALE: 148 mq.

CRITERIO DI STIMA

Si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di perizia, per via sintetica comparativa.

Fonti di Riferimento:

- 1) Valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate anno 2022. Tali valori vanno da 0,5 €/mq per un incolto produttivo a 3,8 €/mq per un orto irriguo
- 2) Determinazione dei valori delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno 2022. Tali importi prevedono 60 €/mq per Zone A – Ambiti residenziali del tessuto storico e 50 €/mq per Zone B3 – Ambiti residenziali a bassa densità

In questa sede, in assenza di documentazione in merito alla pratica di demolizione, considerando la conformazione del lotto stretta ed allungata, inserita all'interno di un tessuto costruito che impedisce il mantenimento delle distanze minime di legge dai confini in assenza di eventuali accordi con i proprietari dei cespiti confinanti (se previsto dal PGT), non potendo avere lo scrivente alcuna certezza sull'eventuale positiva stipula di un accordo in tal senso, non essendo certa l'eventuale distanza fra pareti finestrate, il C.T.U. può unicamente limitarsi a valutare il cespite in qualità di terreno, utilizzando un valore medio di 30 €/mq.

Valore: 148 mq x 30 €/mq = 4.440,00 €

Bene 5

Ubicazione: Comune di Chignolo

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [redacted]

Catasto: Catasto Terreni: Foglio: 10; Particella 327; Qualità: Semin. Irrig.; Classe: 01; Superficie: 350 mq; Redditi: dominicale Euro 4,97 agrario Euro 2,35.

Coerenze da nord: Catasto Terreni Fg. 10 Mapp. 205 graffato al Mapp. 337, 537, 493, Via Umberto Terracini, Catasto Terreni Fg. 10 Mapp. 275, 274.

Il bene è costituito da un terreno non edificato.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietario:

- [redacted]

L'attuale proprietario risulta l'unico intestatario del bene all'interno del ventennio catastale.

Provenienza atto [redacted] del 02/10/2001 Rep. 23027/10572 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia il 06/10/2001 Registro Particolare 9286 Registro Generale 15453.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

<u>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</u>	non note
<u>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</u>	non note
<u>Atti di asservimento urbanistico:</u>	non noti
<u>Altre limitazioni d'uso:</u>	non note

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/12/2012 - Registro Particolare 2959 Registro Generale 18475 Conservatoria di Pavia, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2944/2196 del 05/12/2012, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno dell'atto di pignoramento della procedura di cui alla presente relazione fa parte. La nota risulta a favore di [REDACTED]

Trascrizioni

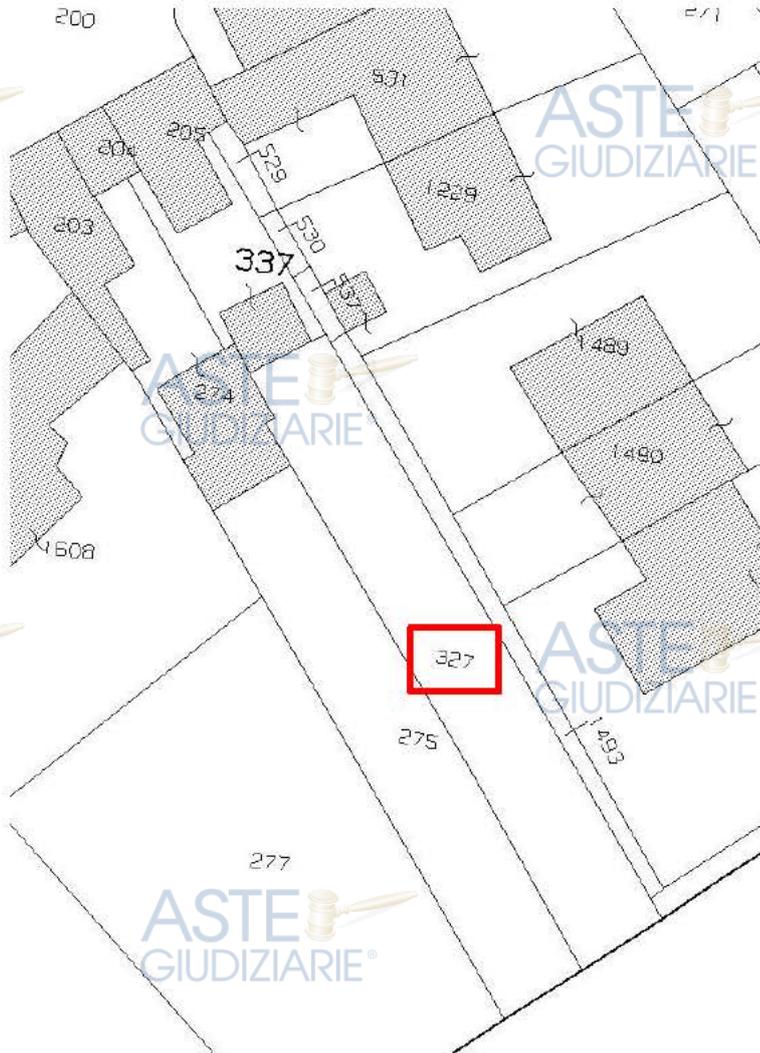
- TRASCRIZIONE CONTRO del 21/06/2019 - Registro Particolare 6993 Registro Generale 10679 Conservatoria di Pavia, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 3554 del 05/06/2019, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La nota si riferisce ad un pignoramento a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]. In data 31/01/2023 lo scrivente ha provveduto ad inoltrare una relazione preliminare in cui evidenziava l'esistenza di tale formalità. Il giudice in data 31/01/2023 emetteva provvedimento "Alla Cancelleria per valutare riunione".
- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/11/2022 - Registro Particolare 15287 Registro Generale 22992 Conservatoria di Pavia, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 7009 del 15/10/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La

presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione, a favore di [redacted]

contro [redacted]

RILIEVO

Si fornisce una rappresentazione catastale desunta dall'estratto di mappa catastale.



Fot. 6 - Estratto di mappa catastale

Conformità urbanistico-edilizia

All'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto è specificato che il cespite in esame si colloca nell'art. 29 ambiti residenziali a bassa densità (B3)".

Conformità catastale

Le pratiche catastali relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le

seguenti:

Visura catastale: conforme

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il bene mostra un terreno non edificato.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

SUPERFICIE

La visura catastale del Mappale catastale 327 a Catasto Terreni riporta la seguente

superficie:

Mapp. 327: 350 mq.

CRITERIO DI STIMA

Si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di perizia, per via sintetica comparativa.

Fonti di Riferimento:

- 1) Valori agricoli medi dell'Agenda delle Entrate anno 2022. Tali valori vanno da 0,5 €/mq per un incolto produttivo a 3,8 €/mq per un orto irriguo
- 2) Determinazione dei valori delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno 2022. Tali importi prevedono 50 €/mq per Zone B3 – Ambiti residenziali a bassa densità

In questa sede, considerando la conformazione del lotto stretta ed allungata, inserita all'interno di un tessuto costruito pregresso che impedisce il mantenimento delle distanze minime di legge dai confini in assenza di eventuali accordi con i proprietari dei cespiti confinanti (se previsto dal PGT), non potendo avere lo scrivente alcuna certezza sull'eventuale positiva stipula di un accordo in tal senso, non essendo certa l'eventuale distanza fra pareti finestrate il C.T.U. può unicamente limitarsi a valutare il cespite in qualità di terreno, utilizzando un valore medio di 30 €/mq.

Valore: 350 mq x 30 €/mq = 10.500,00 €

Bene 6

Ubicazione: Comune di Chignolo

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [redacted]

Catasto: Catasto Terreni: Foglio: 10; Particella 1493; Qualità: Semin. Irrig.; Classe: 01; Superficie: 74 mq; Redditi: dominicale Euro 0,88 Lire 1.695 agrario Euro 0,50 Lire 962.

Coerenze da nord: Catasto Terreni Fg. 10 Mapp. 537, 1229, 1489, 1490, 1491, 1492, 327.

Il bene è costituito da un terreno non edificato.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietario:

- [redacted]

L'attuale proprietario risulta l'unico intestatario del bene all'interno del ventennio catastale.

Provenienza atto [redacted] del 10/07/1994 rep.158546, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia il 26/07/1994 Registro Particolare 6352 Registro Generale 8796.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non note

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: non note

Atti di asservimento urbanistico: non noti

Altre limitazioni d'uso: non note

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/12/2012 - Registro Particolare 2959 Registro Generale 18475 Conservatoria di Pavia, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2944/2196 del 05/12/2012, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno dell'atto di pignoramento della procedura di cui alla presente relazione fa parte. La nota risulta a favore di [REDACTED]

Trascrizioni

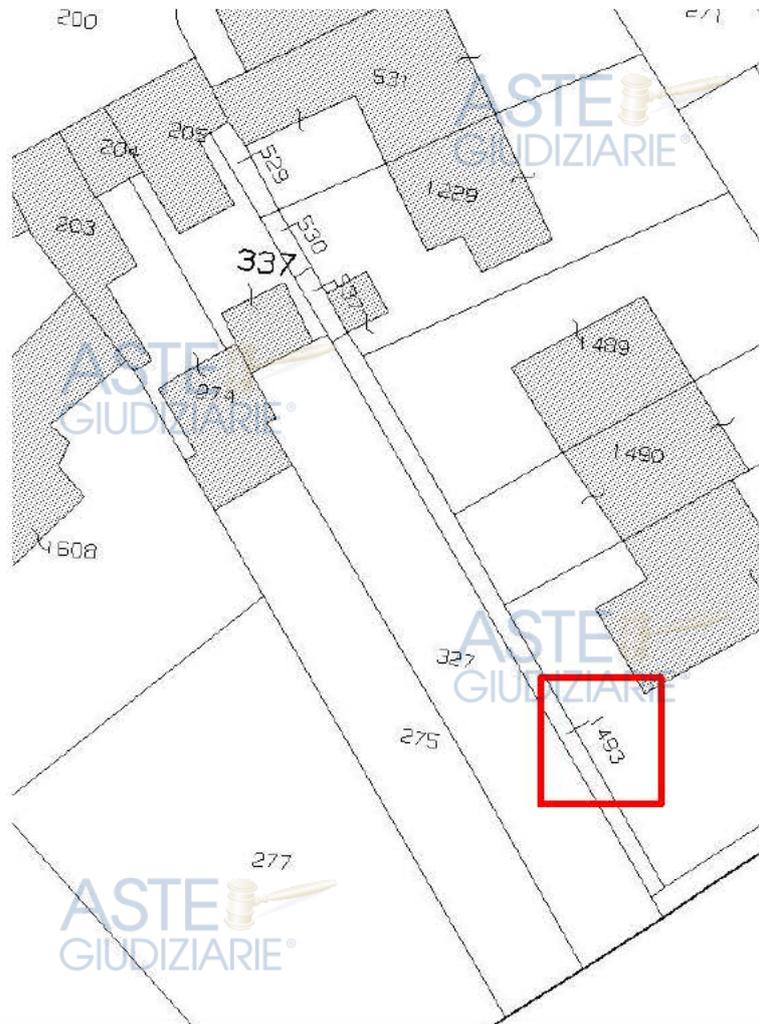
- TRASCRIZIONE CONTRO del 21/06/2019 - Registro Particolare 6993 Registro Generale 10679 Conservatoria di Pavia, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 3554 del 05/06/2019, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La nota si riferisce ad un pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] In data 30/01/2023 lo scrivente ha provveduto ad inoltrare una relazione preliminare in cui evidenziava l'esistenza di tale formalità. Il giudice in data 31/01/2023 emetteva provvedimento "Alla Cancelleria per valutare riunione".

- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/11/2022 - Registro Particolare 15287 Registro Generale 22992 Conservatoria di Pavia, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 7009 del 15/10/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La

presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione, a favore di [redacted] contro [redacted]

RILIEVO

Si fornisce una rappresentazione catastale desunta dall'estratto di mappa catastale.



Fot. 7 - Estratto di mappa catastale

Conformità urbanistico-edilizia

All'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto è specificato che il cespite in esame si colloca nell'art. 29 ambiti residenziali a bassa densità (B3)".

Conformità catastale

Le pratiche catastali relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Visura catastale: conforme

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il bene mostra un terreno non edificato.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

SUPERFICIE

La visura catastale del Mappale catastale 1493 a Catasto Terreni riporta la seguente superficie:

Mapp. 1493: 74 mq.

CRITERIO DI STIMA

Si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di perizia, per via sintetica comparativa.

Fonti di Riferimento:

1) Valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate anno 2022. Tali valori vanno da 0,5 €/mq per un incolto produttivo a 3,8 €/mq per un orto irriguo

2) Determinazione dei valori delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno 2022. Tali importi prevedono 50 €/mq per Zone B3 – Ambiti residenziali a bassa densità

In questa sede, considerando la conformazione del lotto stretta ed allungata, inserita all'interno di un tessuto costruito pregresso che impedisce il mantenimento delle distanze minime di legge dai confini in assenza di eventuali accordi con i proprietari dei cespiti confinanti (se previsto dal PGT), non potendo avere lo scrivente alcuna certezza sull'eventuale positiva stipula di un accordo in tal senso, non essendo certa l'eventuale distanza fra pareti finestrate il C.T.U. può unicamente limitarsi a valutare il cespite in qualità di terreno, utilizzando un valore medio di 30 €/mq.

Valore: 74 mq x 30 €/mq = 2.220,00 €

Bene 7

Ubicazione: Comune di Chignolo

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [redacted]

Catasto: Catasto Terreni: Foglio: 10; Particella 529; Qualità: Seminativo; Classe: 01;

Superficie: 12 mq; Rendita Redditi: dominicale Euro 0,12 Lire 233 agrario Euro 0,10

Lire 192.

Coerenze da nord: Catasto Terreni Fg. 10 Mapp. 205 graffato al Mapp. 337, 531, 530, Mapp. 205 graffato al Mapp. 337.

Il bene è costituito da un terreno non edificato.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietario:

- [redacted]

L'attuale proprietario risulta l'unico intestatario del bene all'interno del ventennio catastale.

Provenienza atto [redacted] del 10/07/1994 rep.158546, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia il 26/07/1994 Registro Particolare 6352 Registro Generale 8796.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non note

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: non note

Atti di asservimento urbanistico: non noti

Altre limitazioni d'uso: non note

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/12/2012 - Registro Particolare 2959 Registro Generale 18475 Conservatoria di Pavia, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2944/2196 del 05/12/2012, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno dell'atto di pignoramento della procedura di cui alla presente relazione fa parte. La nota risulta a favore di [REDACTED]

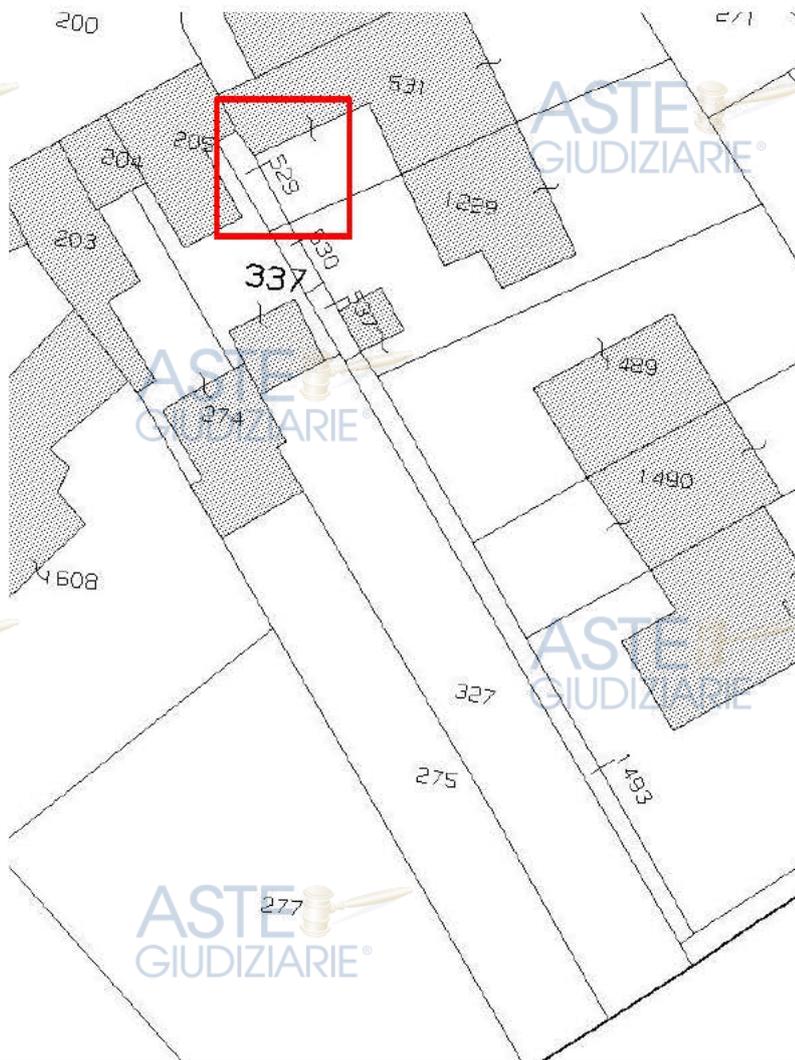
Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 21/06/2019 - Registro Particolare 6993 Registro Generale 10679 Conservatoria di Pavia, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 3554 del 05/06/2019, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La nota si riferisce ad un pignoramento a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]. In data 30/01/2023 lo scrivente ha provveduto ad inoltrare una relazione preliminare in cui evidenziava l'esistenza di tale formalità. Il giudice in data 31/01/2023 emetteva provvedimento "Alla Cancelleria per valutare riunione".
- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/11/2022 - Registro Particolare 15287 Registro Generale 22992 Conservatoria di Pavia, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 7009 del 15/10/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La

presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione, a favore di [redacted] contro [redacted]

RILIEVO

Si fornisce una rappresentazione catastale desunta dall'estratto di mappa catastale.



Fot. 8 - Estratto di mappa catastale

Conformità urbanistico-edilizia

All'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto è specificato che il cespite in esame si colloca in parte in "ambiti residenziali del tessuto storico (A)" ed in parte "art. 29 ambiti residenziali a bassa densità (B3)".

Conformità catastale

Le pratiche catastali relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Visura catastale: conforme

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il bene mostra un terreno non edificato.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

SUPERFICIE

La visura catastale del Mappale catastale 529 a Catasto Terreni riporta la seguente superficie:

Mapp. 529: 12 mq.

CRITERIO DI STIMA

Si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di perizia, per via sintetica comparativa.

Fonti di Riferimento:

- 1) Valori agricoli medi dell'Agenda delle Entrate anno 2022. Tali valori vanno da 0,5 €/mq per un incolto produttivo a 3,8 €/mq per un orto irriguo

2) Determinazione dei valori delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno 2022. Tali importi prevedono 60 €/mq per Zone A – Ambiti residenziali del tessuto storico e 50 €/mq per Zone B3 – Ambiti residenziali a bassa densità

In questa sede, considerando la conformazione del lotto stretta ed allungata, inserita all'interno di un tessuto costruito pregresso che impedisce il mantenimento delle distanze minime di legge dai confini in assenza di eventuali accordi con i proprietari dei cespiti confinanti se previsto dal PGT, non potendo avere lo scrivente alcuna certezza sull'eventuale positiva stipula di un accordo in tal senso, non essendo certa l'eventuale distanza fra pareti finestrate il C.T.U. può unicamente limitarsi a valutare il cespite in qualità di terreno, utilizzando un valore medio di 30 €/mq.

Valore: 12 mq x 30 €/mq = 360,00 €



Bene 8

Ubicazione: Comune di Chignolo

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [redacted]

Catasto: Catasto Terreni: Foglio: 10; Particella 530; Qualità: Seminativo; Classe: 01;

Superficie: 7 mq, Rendita Redditi: dominicale Euro 0,07 Lire 136 agrario Euro 0,06

Lire 112.

Coerenze da nord: Catasto Terreni Fg. 10 Mapp. 529, 1229, 537, 205 graffato al Mapp. 337.

Il bene è costituito da un terreno non edificato.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietario:

- [redacted]

L'attuale proprietario risulta l'unico intestatario del bene all'interno del ventennio catastale.

Provenienza atto [redacted] del 10/07/1994 rep.158546, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia il 26/07/1994

Registro Particolare 6352 Registro Generale 8796.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non note

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: non note

Atti di asservimento urbanistico: non noti

Altre limitazioni d'uso: non note

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/12/2012 - Registro Particolare 2959 Registro Generale 18475 Conservatoria di Pavia, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2944/2196 del 05/12/2012, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno dell'atto di pignoramento della procedura di cui alla presente relazione fa parte. La nota risulta a favore di [REDACTED]

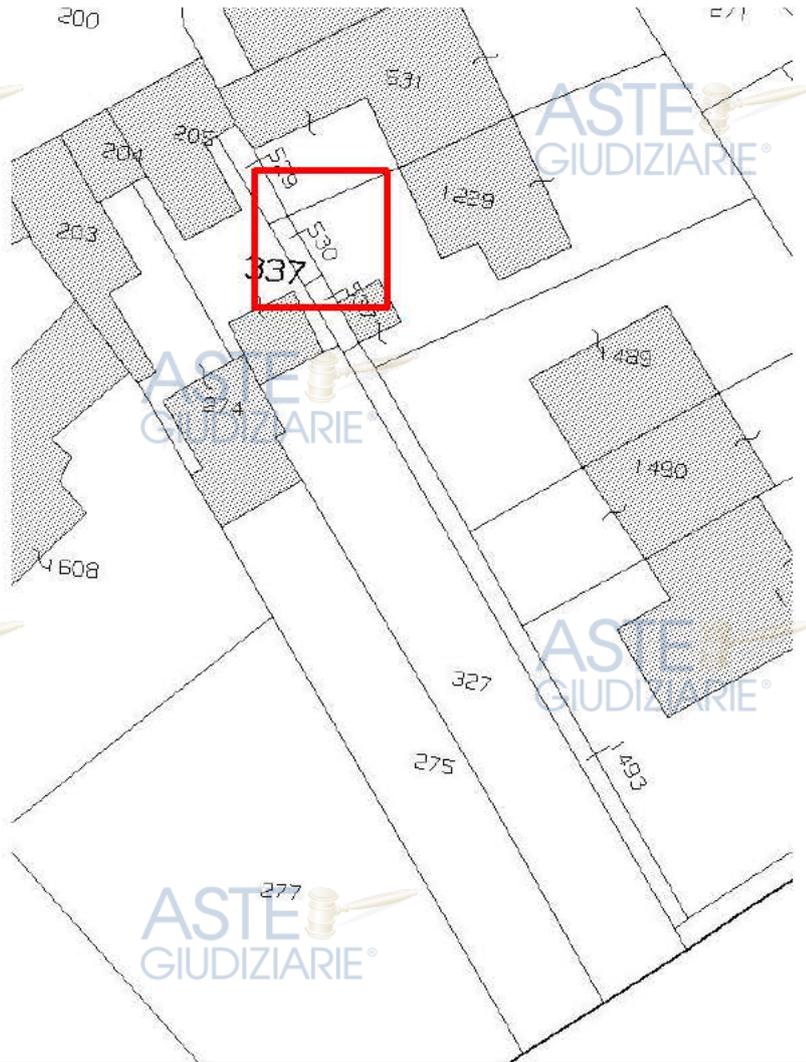
Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 21/06/2019 - Registro Particolare 6993 Registro Generale 10679 Conservatoria di Pavia, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 3554 del 05/06/2019, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La nota si riferisce ad un pignoramento a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]. In data 30/01/2023 lo scrivente ha provveduto ad inoltrare una relazione preliminare in cui evidenziava l'esistenza di tale formalità. Il giudice in data 31/01/2023 emetteva provvedimento "Alla Cancelleria per valutare riunione".
- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/11/2022 - Registro Particolare 15287 Registro Generale 22992 Conservatoria di Pavia, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 7009 del 15/10/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La

presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione, a favore di [redacted] contro [redacted]

RILIEVO

Si fornisce una rappresentazione catastale desunta dall'estratto di mappa catastale.



Fot. 9 - Estratto di mappa catastale

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E CATASTALE

Conformità urbanistico-edilizia

All'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto è specificato che il cespite in esame si colloca nell'art. 29 ambiti residenziali a bassa densità (B3)".

Conformità catastale

Le pratiche catastali relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le

seguenti:

Visura catastale: conforme

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il bene mostra un terreno non edificato.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

SUPERFICIE

La visura catastale del Mappale catastale 530 a Catasto Terreni riporta la seguente

superficie:

Mapp. 530: 7 mq.

CRITERIO DI STIMA

Si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di perizia, per via sintetica comparativa.

Fonti di Riferimento:

- 1) Valori agricoli medi dell'Agenda delle Entrate anno 2022. Tali valori vanno da 0,5 €/mq per un incolto produttivo a 3,8 €/mq per un orto irriguo
- 2) Determinazione dei valori delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno 2022. Tali importi prevedono 50 €/mq per Zone B3 – Ambiti residenziali a bassa densità

In questa sede, considerando la conformazione del lotto stretta ed allungata, inserita all'interno di un tessuto costruito pregresso che impedisce il mantenimento delle distanze minime di legge dai confini in assenza di eventuali accordi con i proprietari dei cespiti confinanti, se previsto dal PGT non potendo avere lo scrivente alcuna certezza sull'eventuale positiva stipula di un accordo in tal senso, non essendo certa l'eventuale distanza fra pareti finestrate il C.T.U. può unicamente limitarsi a valutare il cespite in qualità di terreno, utilizzando un valore medio di 30 €/mq.

Valore: 7 mq x 30 €/mq = 210,00 €

Bene 9

Ubicazione: Comune di Chignolo

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [redacted] [redacted] [redacted]

Catasto: Catasto Terreni: Foglio: 10; Particella 537; Qualità: Semin. Irrig.; Classe: 01; Superficie: 8 mq, Rendita Redditi: dominicale Euro 0,09 Lire 183 agrario Euro 0,05 Lire 104.

Coerenze da nord: Catasto Terreni Fg. 10 Mapp. 530, 1229, 1493, 327, 205 graffato al Mapp. 337.

Il bene è costituito da un terreno non edificato.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietario:

- [redacted]

L'attuale proprietario risulta l'unico intestatario del bene all'interno del ventennio catastale.

Provenienza atto [redacted] del 10/07/1994 rep.158546, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia il 26/07/1994 Registro Particolare 6352 Registro Generale 8796.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non note

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: non note

Atti di asservimento urbanistico: non noti

Altre limitazioni d'uso: non note

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/12/2012 - Registro Particolare 2959 Registro Generale 18475 Conservatoria di Pavia, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2944/2196 del 05/12/2012, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno dell'atto di pignoramento della procedura di cui alla presente relazione fa parte. La nota risulta a favore di [REDACTED]

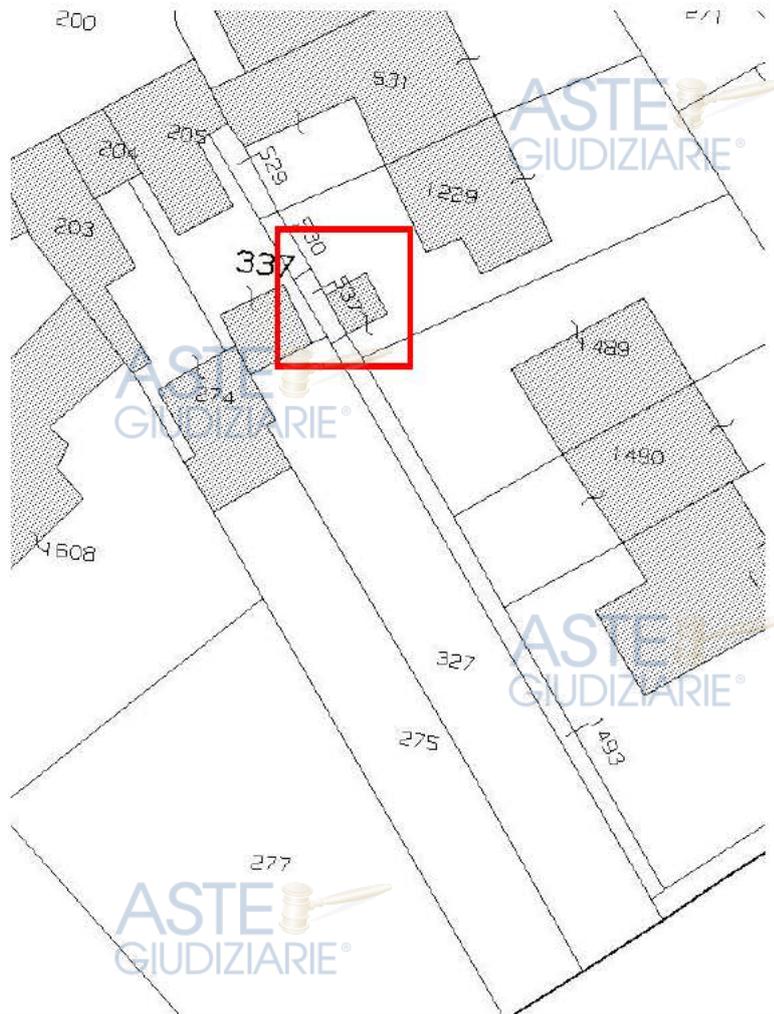
Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 21/06/2019 - Registro Particolare 6993 Registro Generale 10679 Conservatoria di Pavia, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 3554 del 05/06/2019, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La nota si riferisce ad un pignoramento a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] In data 30/01/2023 lo scrivente ha provveduto ad inoltrare una relazione preliminare in cui evidenziava l'esistenza di tale formalità. Il giudice in data 31/01/2023 emetteva provvedimento "Alla Cancelleria per valutare riunione".
- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/11/2022 - Registro Particolare 15287 Registro Generale 22992 Conservatoria di Pavia, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 7009 del 15/10/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La

presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione, a favore di [redacted] contro [redacted]

RILIEVO

Si fornisce una rappresentazione catastale desunta dall'estratto di mappa catastale.



Fot. 10 - Estratto di mappa catastale

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E CATASTALE

Conformità urbanistico-edilizia

All'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto è specificato che il cespite in esame si colloca nell'art. 29 ambiti residenziali a bassa densità (B3)".

Conformità catastale

Le pratiche catastali relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le

seguenti:

Visura catastale: conforme

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il bene mostra un terreno non edificato.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

SUPERFICIE

La visura catastale del Mappale catastale 537 a Catasto Terreni riporta le seguente

superficie:

Mapp. 537: 8 mq.

CRITERIO DI STIMA

Si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di perizia, per via sintetica comparativa.

Fonti di Riferimento:

- 1) Valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate anno 2022. Tali valori vanno da 0,5 €/mq per un incolto produttivo a 3,8 €/mq per un orto irriguo
- 2) Determinazione dei valori delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno 2022. Tali importi prevedono 50 €/mq per Zone B3 – Ambiti residenziali a bassa densità

In questa sede, considerando la conformazione del lotto stretta ed allungata, inserita all'interno di un tessuto costruito pregresso che impedisce il mantenimento delle distanze minime di legge dai confini in assenza di eventuali accordi con i proprietari dei cespiti confinanti, se previsto dal PGT non potendo avere lo scrivente alcuna certezza sull'eventuale positiva stipula di un accordo in tal senso, non essendo certa l'eventuale distanza fra pareti finestrate il C.T.U. può unicamente limitarsi a valutare il cespite in qualità di terreno, utilizzando un valore medio di 30 €/mq.

Valore: 8 mq x 30 €/mq = 240,00 €

Riepilogo

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Sez. A Fg. 10 Mapp. 205/337: 4.440,00 €

Mapp. 327, Mapp. 1493, Mapp. 529, Mapp. 530, Mapp. 537: 13.530,00 €

TOTALE: 17.970,00 €.

Si precisa che il sopralluogo, avvenuto in data 16/03/2023 è stato fatto con un delegato della proprietà qualificatosi come sig. [redacted] [redacted]

RIEPILOGO LOTTO N. 3

CORPO UNICO: 17.970,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Riduzione del valore 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

17.970,00 € x 15%

2.695,50 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale (mapp. 205-337)

A corpo

2.000,00 €

**TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER
DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: 15.970,00 €**

**TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER
DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: 13.274,50 €**

Conclusioni

si inserisce la seguente tabella riepilogativa dei valori proposti nella trattazione che precede.

MAPPALE	CORPO UNICO	TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.	TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.
LOTTO 1: Sez. A Fg. 10 Mapp. 1607 Sub. 6 e 7	46.404,00 €	32.482,80 €	25.522,20 €
LOTTO 2: Sez. A Fg. 4 Mapp. 1321	90.336,00 €	72.268,80 €	58.718,40 €
LOTTO 3: Sez. A Fg. 10 Mapp. 205/337 Catasto Fabbricati. Mapp. 327, Mapp. 1493, Mapp. 529, Mapp. 530, Mapp. 537 Catasto Terreni	17.970,00 €	15.970,00 €	13.274,50 €

Ritenendo di aver fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi, si rimane a disposizione per eventuali integrazioni e/o chiarimenti.

Con osservanza.

Pavia, li 30/09/2023.

Allegati

- All. 1 - Copia relazione con cancellazioni per la privacy
- All. 2 - Documentazione fotografica
- All. 3 - Documentazione catastale
- All. 4 - Stralcio pratiche edilizie e C.D.U.
- All. 5 - Atti di provenienza
- All. 6 - Valutazione Osservatorio Mercato Immobiliare, valori agricoli medi e Delibera comunale
- All. 7 - Pec per definizione sopralluogo con delegato della proprietà